

逾期交房已违约 开发商为何不赔?

开发商:业主已委托管理,违约金和业主无关 律师:按照买卖合同支付赔偿金,和委托管理无关

“2015年底,我就买入了金沙码头奥莱公园广场的商铺。然而开发商无故逾期交房近半年,还拒绝赔偿违约金。”市民龚女士向金报热线投诉,说花了200多万元,结果买了一肚子气。为了弄明白事情来由,本周五,记者跟随龚女士,前往金沙码头奥莱公园广场。

□见习记者 徐晨冰 文/摄

200多万买入商铺,开发商逾期近半年才交付

这是一个大型一站式的商业综合体,位于高新区梅墟街道江南路与梅墟路交叉口。

龚女士说:“这个广场位置比较好,再过去3公里就是高新区核心位置,建成后人流量应该不错。”记者看到,整个广场外部已装修完毕,但内部商铺还在装修。

龚女士的商铺在广场5号楼1层235室,面积40平方米。她告诉记者,自己当初冲着商铺广告里说有42%的收益去买的。“我把积蓄拿出来,加上女儿给的,一共凑了200多万,全款买进这个商铺。说好今年1月交付,结果开发商拖到了6月底,才通知我们办交付手续。”

龚女士说,广场开发商是宁波天伦万盛置业有限公司,当初和开发商在合同里约定,开发商应在2017年1月25日前将商铺交付,若逾期,开发商要支付一定比例违约金给业主。交房逾期后,龚女士等七十多个业主陆续去找开发商,要求对方承担责任,但都被开发商一一拒绝,理由是业主签了委托租赁经营管理协议,就不能提维权要求。

为何有这样一个说法?同是业主的上官女士告诉记者,当初买商铺时,业主同时与一家商管公司签订委托租赁经营管理协议。“开发商当时要求,买商铺就必须签这个协议,不签不卖。”

开发商认为违约金应由管理方来商谈,跟业主没关系

随后,记者来到开发商设置在广场的交付组。

为何会交付逾期?工作人员说,建设过程中开发商引进了品牌方奥特莱斯。因为奥特莱斯提出新的改建要求,施工就拖了下来,因此造成商铺交付逾期。

既然已经出现交付逾期,那为什么不按照合同担责?

交付组另一位工作人员表示,金沙码头奥莱公园广场商铺采取返利托管的售卖模式,即龚女士将所购商铺委托给宁波亿嘉商业广场管理有

限公司出租经营和管理。管理方每年替龚女士管理商铺并使其产生收益,然后按一定比例将收益打入龚女士账户。双方委托经营管理期限为15年。按照双方委托租赁管理协议的约定,从交付日期起,管理方就要向龚女士支付收益。而前两年产生的收益,已经由开发商通过房价减免形式返还给了龚女士。“这件事说白了,龚女士只要签了委托租赁管理协议,除了能享受收益外,其他权益都出让给了管理方,商铺因延期交付产生违约金这种事情也是由管理方和开发商来商谈,跟龚女士没关系。”



龚女士的商铺位于广场1层

●律师说法

以商品房买卖合同为准 开发商应承担违约责任

因为龚女士签订了委托租赁管理协议,开发商就可以免去逾期交房的责任了吗?对此,记者采访了北京炜衡(宁波)律师事务所嵇思涛律师。

一般情况下,商品房买卖合同和委托租赁管理协议代表了两个法律关系。

商品房买卖合同是转移房屋所有权于买受人,买受人支付价款的合同。除发生不可抗力或合同另有约定外,开发商出现房屋交付逾期就应该根据合同约定支付买受人违约金。而委托租赁管理协议是指受托方对产权进行管理并支付租金的行为,和房屋交付时间和赔偿属于两个法律关系,因此不应该将两者混为一谈。

本事件中,开发商已经产生逾期交房行为,构成实质性违约,应该按照合同约定向龚女士支付赔偿金。如果开发商再次拒绝,龚女士可以走法律途径解决。

绿色交通 低碳出行 Green traffic low carbon travel

绿色出行,就是努力降低自己出行的能耗和污染,
你可以步行、骑单车、环保车、乘坐公共交通工具……

